

UCHWAŁA Nr XIV/177/2011
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 22 września 2011r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z 2001r. Nr 49, poz. 509, z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004r. Nr 162, poz. 1692, z 2005r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008r. Nr 229, poz. 1539, z 2009r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz.1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011r. Nr 6 poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622) oraz § 66 ust. 1 i 2 Uchwały Nr V/44/2003 z dnia 20 lutego 2003 r. Rady Miejskiej w Koszalinie Statut Miasta Koszalina (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 25, poz. 347, z 2005 r., Nr 66, poz. 1458; Nr 66, poz. 1459, z 2007 r. Nr 40, poz. 579, Nr 113, poz. 1963), Rada Miejska w Koszalinie, po uprzednim zbadaniu skargi przez Komisję Rewizyjną uchwala, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę (...) i (...) z dnia 14 lipca 2011r. na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Władysław Husejko

UZASADNIENIE

Państwo (...) zwani w dalszej części SKARŻĄCYMI złożyli w dniu 14.07.2011r. skargę na Prezydenta Miasta Koszalina dotyczącą wykupu lokalu mieszkalnego w zasobach Gminy Miasto Koszalin. Zarzucają min. niewłaściwe gospodarowanie zasobem gminnym oraz wnoszą o zbycie najmowanego od gminy lokalu mieszkalnego na Ich rzecz.

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Koszalinie zbadana rozpatrzyła zasadność skargi na posiedzeniu w dniu 5 września 2011r.

Prezydent Miasta Koszalina odnosząc się do przedmiotowych zarzutów poinformował, iż gospodarka nieruchomościami, w tym sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych, prowadzona jest na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 658 z późn. zm.), a ponadto od dnia 4 sierpnia 2011 r. prowadzona będzie w oparciu o przepisy uchwały Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 84, poz. 1569).

SKARŻĄCY w dniu 9 sierpnia 2010 r. złożyli do Prezydenta Miasta, za pośrednictwem Zarządu Budynków Mieszkalnych, wniosek w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W złożonym wniosku najemcy oświadczyli niezgodnie ze stanem faktycznym, że osoby zamieszkujące w lokalu nie są właścicielami (współwłaścicielami) domu, nie przysługuje im własnościowe ani lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego oraz nie są właścicielami (współwłaścicielami) bądź użytkownikami (współużytkownikami) wieczystymi działki przeznaczonej pod budowę domu mieszkalnego.

Rozpoznając wniosek SKARŻĄCYCH ustalono, co następuje:

- Wnioskodawcy wykazali, że w lokalu zamieszkują wraz z córką i małoletnią wnuczką. Ustalono, że córka wnioskodawców wraz z mężem zamieszkiwała i nadal zamieszkuje w innym lokalu mieszkalnym. Trudno przyjąć, że niespełna dwuletnia wówczas wnuczka najemców zamieszkiwała z dziadkami. Córka i wnuczka zostały zgłoszone do opłat za użytkowanie lokalu w czerwcu 2010 r., przed złożeniem wniosku o wykup. Zważyć przy tym należy, iż ilość osób zamieszkujących w lokalu przekładała się na wysokość udzielanej bonifikaty od ceny sprzedaży.
- W dniu złożenia wniosku SKARŻĄCEJ przysługiwało prawo współwłasności w udziale 1/6 do budynku mieszkalnego położonego w Koszalinie, czego nie wykazano we wniosku. Na podstawie przepisu § 13 ust. 4 pkt. 5 obowiązującej w dacie rozpatrywania wniosku SKARŻĄCYCH uchwały Nr XXV/276/08 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26.06.2008r. bonifikata nie przysługiwała przy sprzedaży lokali mieszkalnych, których najemcy lub ich małżonkowie byli właścicielami (współwłaścicielami) domu mieszkalnego (...).

Z uwagi na przywołany wyżej stan faktyczny sprawy postanowiono nie przeznaczać do sprzedaży najmowanego przez SKARŻĄCYCH lokalu mieszkalnego.

SKARŻĄCA umową darowizny w dniu 28 października 2010 r. darowała udział w budynku mieszkalnym położonym w Koszalinie na rzecz matki oraz brata.

W dniu 14 lutego 2011 r. SKARŻĄCY powtórnie złożyli wniosek o wykup lokalu.

Wniosek wpłynął do Urzędu Miejskiego w dniu 15 marca 2011 r., a od dnia 23 lutego obowiązywało rozstrzygnięcie podjęte na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 22 lutego 2011 r., zgodnie z którym postanowiłem nie przeznaczać do sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, do czasu wejścia w życie nowej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych, a prace nad projektem uchwały były zaawansowane.

O powyższym SKARŻĄCY zostali poinformowani pismem z dnia 31 marca 2011 r.

W związku z rozstrzygnięciem, o którym mowa wyżej SKARŻĄCY wnioskowali do Prezydenta Miasta oraz do Rady Miejskiej (poprzez złożenie pism w sprawie) o sprzedaż lokalu w oparciu o przepisy dotychczas obowiązującej uchwały. Stanowisko w sprawie pozostało jednak nie zmienione.

Wnoszone przez SKARŻĄCYCH zarzuty nieprawidłowości w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, a w tym sprzedaży, są bezpodstawne. SKARŻĄCY podnoszą zarzut sprzedaży lokali przed upływem 5 letniego okresu najmu. Podkreślić należy, że ani z ustawy ani z uchwały Rady Miejskiej nie wynikał 5 letni okres karencji, po upływie którego najemca mógł wystąpić z wnioskiem o wykup lokalu. Przepis wynikający z § 11 dotychczas obowiązującej uchwały, na który SKARŻĄCY powołują się, stanowił że „lokale mieszkalne objęte w najem na podstawie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Koszalina w sprawach najmu lokali mieszkalnych w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi (...) mogą być przeznaczone do sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu”. Przepis zatem nie ma charakteru generalnego, a adresowany jest do określonej grupy najemców.

Zgodnie z przepisem art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta jako organ wykonawczy działający za jednostkę samorządu terytorialnego zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Gminy nie mają obowiązku sprzedaży mieszkań z zasobów komunalnych.

Obowiązujące prawo nikomu nie gwarantuje wykupu najmowanego lokalu.

Zaznaczenia wymaga, że w wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta leży podejmowanie rozstrzygnięcia w sprawie przeznaczenia lokalu do sprzedaży.

Prawo pierwszeństwa przyznane najemcom na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami działa dopiero wtedy, gdy zapadnie rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta o przeznaczeniu określonych lokali mieszkalnych do sprzedaży. Słusznie SKARŻĄCY wskazują na ustawowe zadania gminy, którymi jest „zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w ramach wspólnoty samorządowej”. Z żadnego przepisu prawa nie wynika jednak, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ma odbywać się poprzez sprzedaż lokali.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (P16/08) stwierdził, że nie można zrealizować zasady sprawiedliwości społecznej w oderwaniu od reguł konstytucyjnych. Reguła płynąca z art. 75 ust. 1 Konstytucji stanowi, że każdy powinien mieć mieszkanie (mieć gdzie mieszkać), jednakże ten przepis, niemający roszczeniowego charakteru ani wobec władzy publicznej ani wobec jakiegokolwiek podmiotu dysponującego poszukiwanym dobrem (mieszkaniem) nie gwarantuje, że każdy powinien zajmować lokal jako właściciel mieszkania. Wyrażenie „własne mieszkanie” zawarte art. 75 ust. 1 Konstytucji należy bowiem rozumieć szeroko, nie tylko jako lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności, lecz także jako każde inne uprawnienie do samodzielnego zajmowania lokalu mieszkalnego, cechujące się trwałością w czasie i adekwatną ochroną prawną (uzasadnienie do wyroku jw.).

Rada Miejska w Koszalinie na sesji w dniu 21 czerwca 2011 r. podjęła uchwałę Nr XI/130/2011 w sprawie sprzedaży lokali komunalnych (Dziennik Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84 z dnia 20 lipca 2011 r., poz. 1569), która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. Uregulowania zawarte w tej uchwale preferujące prywatyzację selektywną nie będą utrudniały realizacji ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz będą dawały lepsze efekty w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Koszalin. Lokalne potrzeby mieszkaniowe zostaną skorelowane z racjonalną gospodarką zasobem mieszkaniowym Miasta.

Podkreślenia wymaga, że sprawa sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz SKARŻĄCYCH może zostać ponownie rozpatrzona na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej Nr XI/130/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych.

Podsumowując, badając sposób realizacji wniosku o zbycie lokalu mieszkalnego z bonifikatą oraz jego ostateczne rozstrzygnięcie, a także brzmienie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego, nie doszukano się w postępowaniu Prezydenta Miasta Koszalina oraz Jego pracowników, zaniedbań i nienależytego wykonywania zadań, naruszenia prawa oraz interesów SKARŻĄCYCH.

Mając powyższe na uwadze uznaje skargę Państwa (...) złożoną na Prezydenta Miasta Koszalina za bezzasadną.

Należy mieć również na uwadze, że na podstawie art. 239 § 1 Kpa w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Władysław Husejko